



Общество с ограниченной ответственностью
«ЕЛЕЦГЕОДЕЗИЯ»
399770, Елец, ул. Пушкина, 115-а,
Тел: (47467)4-10-91, факс (47467)4-10-91
E-mail: Eletsgeodezia@mail.ru

Заказчик – Открытое акционерное общество «Рынки города Ельца»

**Документация по планировке территории
(проект планировки территории, проект межевания территории в
составе проекта планировки), ограниченной улицами
Красноармейская, Новолипецкая, Яна Фабрициуса и Орджоникидзе в
городском округе город Елец.**

**Раздел 4 «Проект межевания территории.
Материалы по обоснованию»**

1-2025-ДПТ-ПМТ-МО

г. Елец, 2025 г.



Общество с ограниченной ответственностью
«ЕЛЕЦГЕОДЕЗИЯ»
399770, Елец, ул. Пушкина, 115-а,
Тел: (47467)4-10-91, факс (47467)4-10-91
E-mail: Eletsgeodezia@mail.ru

Заказчик – Открытое акционерное общество «Рынки города Ельца»

**Документация по планировке территории
(проект планировки территории, проект межевания территории в
составе проекта планировки), ограниченной улицами
Красноармейская, Новолипецкая, Яна Фабрициуса и Орджоникидзе в
городском округе город Елец.**

**Раздел 4 «Проект межевания территории.
Материалы по обоснованию»**

1-2025-ДПТ-ПМТ-МО

Директор

А.А.Власов

Главный инженер

С.Н. Тарасов

Исполнитель

Е.А. Щедрина

г. Елец, 2025 г.

Состав документации

№ п/п	Наименование	Масштаб	Количество листов
Раздел 1 «Проект планировки территории. Основная часть»			
1.1	Текстовая часть «Пояснительная записка»	–	21
1.2	Графическая часть	–	2
1.2.1	Чертеж красных линий. Разбивочный чертеж красных линий	1:500	1
1.2.2	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	1:500	1
Раздел 2 «Проект планировки территории. Материалы по обоснованию»			
2.1	Текстовая часть «Пояснительная записка»	–	44
2.2	Графическая часть	–	8
2.2.1	Фрагмент карты планировочной структуры территории г.о.г. Елец с отображением границ элементов планировочной структуры	1:500	1
2.2.2	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	1:500	1
2.2.3	Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети.	1:500	1
2.2.4	Схема границ территорий объектов культурного наследия	–	не разрабатывается
2.2.5	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций	1:500	1
2.2.6	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	1:500	1
2.2.7	Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории	1:500	1
2.2.8	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. Поперечные профили улично-дорожной сети	1:500	1
2.2.9	Схема размещения инженерных сетей	1:500	1
Раздел 3 «Проект межевания территории. Основная часть»			
3.1	Текстовая часть «Пояснительная записка»	–	11
3.2	Графическая часть	–	1
3.2.1	Чертеж межевания территории	1:500	1

№ п/п	Наименование	Масштаб	Количество листов
Раздел 4 «Проект межевания территории. Материалы по обоснованию»			
4.1	Текстовая часть «Пояснительная записка»	—	13
4.2	Графическая часть	—	1
4.2.1	Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территорий. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства	1:500	1
4.2.3	Чертеж границ особо охраняемых природных территорий	—	не разрабатывается
4.2.4	Чертеж границ территорий объектов культурного наследия	—	не разрабатывается
4.2.5	Чертеж границ лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов	—	не разрабатывается

Содержание

Общие положения	5
Подраздел 1. Обоснование границ зон с особыми условиями использования	7
Подраздел 2. Обоснование определения местоположения границ образуемых земельных участков с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков	8
Подраздел 3. Обоснование способа образования земельного участка	12
Подраздел 4. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка	13
Подраздел 5. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	13

Общие положения.

Основанием для разработки документации по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории в составе проекта планировки), ограниченной улицами Красноармейская, Новолипецкая, Яна Фабрициуса и Орджоникидзе в городском округе город Елец Приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области от 28.11.2024 № 442 «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории в составе проекта планировки), ограниченной улицами Красноармейская, Новолипецкая, Яна Фабрициуса и Орджоникидзе в городском округе город Елец » и Приказ Министерства строительства и архитектуры Липецкой области от 02.03.2026 № 47 « О Внесении изменений в приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области от 28.11.2024 № 442 «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории в составе проекта планировки), ограниченной улицами Красноармейская, Новолипецкая, Яна Фабрициуса и Орджоникидзе в городском округе город Елец».

Согласно, статьи 43 «Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, муниципального округа, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- 1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Законодательной, нормативно-правовой базой разработки документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) являются:

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ.
2. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
3. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».
4. «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 № 74-ФЗ.
5. Федеральный закон от 03.06.2006 № 73-ФЗ «О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации».
6. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
7. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
8. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

9. Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».
 10. Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении».
 11. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74).
 12. РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации.
 13. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
 14. СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14.03.2002 № 10).
 15. СП. 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (утв. приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр).
 16. СП 391.1325800.2017 «Храмы православные. Правила проектирования» (утв. приказом Минстроя России от 22.12.2017 № 1703/пр).
 17. Решение Совета депутатов городского округа город Елец от 31.10.2017 № 20 «О местных нормативах градостроительного проектирования городского округа город Елец» (с изменениями);
 18. Решение Совета депутатов города Ельца от 12.11.2024 № 214 «О Генеральном плане городского округа город Елец Липецкой области»;
 19. Решение Совета депутатов города Ельца от 12.11.2024г. № 213 «О Правилах землепользования и застройки городского округа город Елец Липецкой области»;
 20. Иные нормативные акты, действующие на территории Российской Федерации и города Ельца.
 21. Приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области от 28.11.2024 № 442 «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории в составе проекта планировки), ограниченной улицами Красноармейская, Новолипецкая, Яна Фабрициуса и Орджоникидзе в городском округе город Елец ».
 22. Приказ Министерства строительства и архитектуры Липецкой области от 02.03.2026 № 47 « О Внесении изменений в приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области от 01.04.2024 № 442 «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории в составе проекта планировки), ограниченной улицами Красноармейская, Новолипецкая, Яна Фабрициуса и Орджоникидзе в городском округе город Елец».
- Графические материалы проекта планировки и межевания территории разработаны в системе координат МСК-48, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости в данном регионе, на топографической съёмке масштаба 1:500, выполненной ООО «Елецгеодезия» в марте 2025 года. Точность и система координат графических материалов

соответствует дальнейшему проведению в отношении формируемых земельных участков государственного кадастрового учета.

Разработка проекта межевания территории ведется на основании проекта планировки территории по данному объекту.

Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию. Материалы по обоснованию и основные положения проекта включают в себя как графические, так и текстовые материалы.

Подраздел 1. Обоснование границ зон с особыми условиями использования.

Границы зон с особыми условиями использования на территории проекта межевания представлены границами охранных зон существующих инженерных коммуникаций (газопровод, водопровод, ЛЭП, кабель связи), а также границами зоны прилегающей к зоне затопления территории муниципального образования городской округ город Елец Липецкой области при половодьях и паводках р. Сосна.

Сведения об охранных зонах существующих инженерных коммуникаций (газопровод, водопровод, ЛЭП, кабель связи), а также границами зоны прилегающей к зоне затопления территории муниципального образования городской округ город Елец Липецкой области при половодьях и паводках р. Сосна, имеются в едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), что отображено на чертеже материалов по обоснованию проекта межевания территории.

Земельный участок с кадастровым номером 48:19:6270101:43, по адресному ориентиру: 399771, обл. Липецкая, г. Елец, ул. Орджоникидзе, д. 46, площадь: 4259 кв. м, расположен в территориальной зоне ИСИП, согласно Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) г. Ельца, вне границ территорий объектов культурного наследия, но входит в границы территории выявленного объекта культурного (археологического) наследия – Культурный слой исторической части города Ельца (приказ управления по охране объектов культурного наследия Липецкой области от 20.12.2021 № 242 «Об утверждении границ и особого режима использования территории выявленного объекта археологического наследия – Культурный слой исторической части города Ельца, расположенного на территории города Ельца Липецкой области»), а также в границах территории исторического поселения федерального значения город Елец Липецкой области (приказ Минкультуры России от 14.02.2017 № 175 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Елец Липецкой области»).

Требования к осуществлению деятельности и градостроительные регламенты в границах территории объекта культурного наследия регионального значения – достопримечательное место «Историческая часть города Ельца» утверждены приказом управления по охране объектов культурного наследия Липецкой обл. от 28.08.2020 № 145 «Об утверждении требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия регионального значения - достопримечательное место «Историческая часть города Ельца», расположенного в г. Ельце Липецкой области»

На территории проектирования отсутствуют особо охраняемые природные территории, объекты культурного наследия, лесные участки. В связи с этим «Чертеж границ особо охраняемых природных территорий», «Чертеж границ территорий объектов культурного наследия», «Чертеж границ лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или

частей лесотаксационных выделов» не разрабатывается.

На территории проектирования отсутствуют объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо объекты, обладающих признаками объекта культурного наследия, что подтверждает письмо управления по охране объектов культурного наследия Липецкой области от 29.03.2024г. № ОКН-20240329-17213153535-3.

Подраздел 2. Обоснование определения местоположения границ образуемых земельных участков с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков.

Квартал, в отношении которого разрабатывается документация по планировке территории, располагается на территории городского округа город Елец Липецкой области, в границах населённого пункта городского округа город Елец.

Проектируемая территория включает в себя неразграниченную территорию муниципальной собственности и земельные участки, с кадастровыми номерами:

Таблица 1

Сведения государственного кадастра недвижимости в отношении земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь (м2)	Вид разрешенного использования	Категория земель
1	48:19:6270101:1	Липецкая область, городской округ город Елец, город Елец, улица Яна Фабрициуса, земельный участок 17	2 162	для домовладения	земли населенных пунктов
2	48:19:6270101:12	Липецкая область, городской округ город Елец, город Елец, улица Красноармейская, земельный участок 30	1 017	для размещения жилого дома	земли населенных пунктов
3	48:19:6270101:13	Липецкая область, городской округ город Елец, город Елец, улица Новолипецкая, земельный участок 35	304	для размещения домовладения	земли населенных пунктов
4	48:19:6270101:14	Липецкая область, городской округ город Елец, город Елец, улица Новолипецкая, земельный участок 37	489	для размещения жилого дома	земли населенных пунктов
5	48:19:6270101:15	Липецкая область, городской округ город Елец, город Елец, улица Новолипецкая, земельный участок 39	1 363	под жилую застройку	земли населенных пунктов
6	48:19:6270101:16	Липецкая область, городской округ город Елец, город Елец,	1 328	под жилую застройку	земли населенных пунктов

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь (м2)	Вид разрешенного использования	Категория земель
		улица Новолипецкая, земельный участок 41			
7	48:19:6270101:17	Липецкая область, городской округ город Елец, город Елец, улица Новолипецкая, земельный участок 43	1 752	под жилую застройку	земли населенных пунктов
8	48:19:6270101:18	Липецкая область, городской округ город Елец, город Елец, улица Новолипецкая, земельный участок 45	1 010	для размещения жилого дома	земли населенных пунктов
9	48:19:6270101:19	Липецкая область, городской округ город Елец, город Елец, улица Новолипецкая, земельный участок 47	618	под строительство индивидуального жилого дома	земли населенных пунктов
10	48:19:6270101:2	Липецкая область, городской округ город Елец, город Елец, улица Яна Фабрициуса, земельный участок 21	770	под индивидуальное жилищное строительство	земли населенных пунктов
11	48:19:6270101:20	Липецкая область, городской округ город Елец, город Елец, улица Новолипецкая, земельный участок 49	722	под жилую застройку	земли населенных пунктов
12	48:19:6270101:22	Липецкая область, городской округ город Елец, город Елец, улица Новолипецкая, земельный участок 53	348	под жилую застройку	земли населенных пунктов
13	48:19:6270101:23	Липецкая область, городской округ город Елец, город Елец, улица Новолипецкая, земельный участок 55	244	для домовладения	земли населенных пунктов
14	48:19:6270101:27	Липецкая область, городской округ город Елец, город Елец, улица Яна Фабрициуса, земельный участок 15	805	для размещения домовладения	земли населенных пунктов
15	48:19:6270101:28	Липецкая область, городской округ город Елец, город Елец, улица Яна Фабрициуса, земельный участок 19	795	под жилую застройку	земли населенных пунктов
16	48:19:6270101:3	Липецкая область, городской округ город Елец, город Елец,	1 418	для размещения жилого дома	земли населенных пунктов

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь (м2)	Вид разрешенного использования	Категория земель
		улица Орджоникидзе, земельный участок 56			
17	48:19:6270101:30	Липецкая область, городской округ город Елец, город Елец, улица Орджоникидзе, земельный участок 34	1 493	под жилую застройку Малоэтажную	земли населенных пунктов
18	48:19:6270101:32	Липецкая область, городской округ город Елец, город Елец, улица Орджоникидзе, земельный участок 52	1 604	под жилую застройку	земли населенных пунктов
19	48:19:6270101:333	Липецкая область, городской округ город Елец, город Елец, улица Новолипецкая, земельный участок 51	1 483	под жилую застройку	земли населенных пунктов
20	48:19:6270101:334	Липецкая область, городской округ город Елец, город Елец, улица Орджоникидзе, земельный участок 54а	1 237	под жилую застройку	земли населенных пунктов
21	48:19:6270101:339	Липецкая область, городской округ город Елец, город Елец, улица Яна Фабрициуса	1 160	для индивидуального жилищного строительства	земли населенных пунктов
22	48:19:6270101:34	Липецкая область, городской округ город Елец, город Елец, улица Орджоникидзе, земельный участок 58	2 086	для многоквартирного жилого дома	земли населенных пунктов
23	48:19:6270101:35	Липецкая область, городской округ город Елец, город Елец, улица Орджоникидзе, земельный участок 60	735	для многоквартирного жилого дома	земли населенных пунктов
24	48:19:6270101:36	Липецкая область, городской округ город Елец, город Елец, улица Новолипецкая, земельный участок 57	966	для размещения жилого дома	земли населенных пунктов
25	48:19:6270101:37	Липецкая область, городской округ город Елец, город Елец, улица Орджоникидзе, земельный участок 42	670	для размещения общественного туалета с административными помещениями	земли населенных пунктов
26	48:19:6270101:38	Липецкая область, городской округ город Елец, город Елец, улица Орджоникидзе, земельный участок 48	1 345	для размещения домовладения	земли населенных пунктов
27	48:19:6270101:39	Липецкая область, городской округ город	1 296	для благоустройства прилегающей к торговому	земли населенных

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь (м2)	Вид разрешенного использования	Категория земель
		Елец, город Елец, улица Орджоникидзе, земельный участок 40/1		центру территории с устройством организованной парковки автомобильного транспорта	пунктов
28	48:19:6270101:40	Липецкая область, городской округ город Елец, город Елец, улица Орджоникидзе, земельный участок 40	2 615	для размещения торгового центра	земли населенных пунктов
29	48:19:6270101:41	Липецкая обл, г Елец, ул Орджоникидзе, дом 44.	363	для размещения нежилого здания	земли населенных пунктов
30	48:19:6270101:425	Липецкая область, городской округ город Елец, город Елец	5 363	для размещения жилого дома, магазин, магазины, для индивидуального жилищного строительства	земли населенных пунктов
31	48:19:6270101:426	Липецкая область, городской округ город Елец, город Елец	406	для размещения жилого дома, магазин, магазины, для индивидуального жилищного строительства	земли населенных пунктов
32	48:19:6270101:428	Липецкая область, городской округ город Елец, город Елец, улица Орджоникидзе	1 438	для размещения домовладения	земли населенных пунктов
33	48:19:6270101:429	Липецкая область, городской округ город Елец, город Елец, улица Орджоникидзе	872	для размещения домовладения	земли населенных пунктов
34	48:19:6270101:43	Липецкая область, городской округ город Елец, город Елец, улица Орджоникидзе, земельный участок 46	4 259	рынка МСУ ФК "Елец"	земли населенных пунктов
35	48:19:6270101:44	Липецкая область, городской округ город Елец, город Елец, улица Орджоникидзе, земельный участок 36	698	для размещения жилого дома (участок 1)	земли населенных пунктов
36	48:19:6270101:9	Липецкая обл, г Елец, ул Орджоникидзе, дом 32.	864	для жилого дома	земли населенных пунктов

Подраздел 3. Обоснование способов образования земельного участка.

Образование участков с условными номерами 3У1, 3У2 предполагается путем перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и земельного участка с кадастровым номером 48:19:6270101:43.

Образование земельных участков осуществлялось в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства, с учетом красных линий, местоположения

границ смежных земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости.

Подраздел 4. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка.

Размеры и конфигурация образуемых земельных участков обусловлены сложившейся застройкой территории, расположением проездов, объектов инженерной инфраструктуры, охранных зон, территориальных зон.

В соответствии с правилами землепользования и застройки городского округа город Елец Липецкой области минимальный и максимальный размер земельного участка для религиозного использования, рынка и магазинов не подлежит установлению.

Минимальный отступ от границ земельного участка для религиозного использования и для рынка не подлежит установлению, для магазина – 1 м.

Минимальный отступ от красной линии – 1 м.

Подраздел 5. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Документацией по планировке территории установление публичных сервитутов в границах проектирования не предусматривается.